



Advokat Vegard Nataas
Kaigaten 1D
5015 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2051 - 18/19808

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
19.09.2018

Godkjenning - GBNR 23/567, Elvaåsen - Dispensasjon og løyve til frådelling av 22 nye matrikkeleiningar

Administrativt vedtak. Saknr: 243/2018

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Advokat Vegard Nataas har på vegne av tiltakshavar, Boligbygg Vest AS, søkt om løyve til deling av gbnr 23/567, jf pbl § 20-1 bokstav m).

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Det er søkt om frådelling av 22 parsellar innanfor regulert område BK05, BK06, BK07, BK08, BK12, BK13, BK14, BK15, BK16 og BK17.

På BK05 er det enno ikkje søkt om eller godkjent byggetiltak. Føreliggjande delingsgodkjenning inneber ikkje førehandsgodkjenning av tiltak på eigedomen.

For to av desse parsellane – BK14, hus 24 og BK17, hus 31– blir frådellinga gjennomført på ei slik måte at eigedomane etter frådelling kjem i konflikt med regulert utnyttingsgrad. Dette er dei midtarste bustadene i rekkehus med tre bueiningar. Det er søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for frådelling av desse eigedomane.

Nabovarsling:

Søknaden gjeld frådelling internt i reguleringsområdet og administrasjonen vurderer at det ikkje er trong for nabovarsling, jf pbl § 21-3 andre ledd.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er regulert til bustader i reguleringsplan for Elvaåsen, planid: 125620110003. Søknaden med tomtedelingsplan er kontrollert av administrasjonen i Meland kommune (oppmålingsingeniør). Parsellane blir godkjent i samsvar med grenser og egedomsstørrelse slik dei er registrert i tiltaksbase eigedom av administrasjonen. Dette er i samsvar med vedlagt situasjonskart som blei sendt inn saman med søknaden.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak regulert utnyttingsgrad må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Formålet med regulert utnyttingsgrad er mellom anna å sikre tilstrekkeleg uteareal for bebuarane, jf TEK17 § 5-1. Dei aktuelle parsellane vil etter frådelling ha eit hensiktsmessig privat utomhusareal, samt tilgang til større fellesareal. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at formålet med regulert utnyttingsgrad vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Omsøkt deling gir ei fornuftig inndeling mellom bustadane. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet er etter dette oppfylt, jf pbl § 19-2 andre ledd.

Tilknytting til infrastruktur:

Sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4 er vurdert i sak som gjeld oppføring av bustadar innanfor dei ulike delfelta, samt gjennom godkjenning av VA-rammeplan. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere dette nærare, men legg til grunn at tilknyttinga er sikra.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-4, jf § 20-2 og 20-1 bokstav m), løyve til deling av gbnr 23/567, for oppretting av 22 nye matrikkeleiningar, jf vedlagt situasjonskart

og søknad journalført motteke 20.08.2018. Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad blir gitt for hus 24 og hus 31.

Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse blir fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, jf pbl § 21-9.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

A10-6 Situasjonsplan Fradeling_Rev 07.08.18

Mottakere:

Advokat Vegard Nataas

Kaigaten 1D

5015

BERGEN